



Årsredovisning för

Brf Brunfischen 17

702000-2718

Räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Brunfisken nr 17 får härmed avlägga redovisning för räkenskapsåret 2012.

Styrelsen har utgjorts av

Annika Steberg	ordförande
Jan Kordin	vice ordförande
Urban Östensson	ledamot
Andreas Smidestam	ledamot
Mikael Timm	suppleant
Charlotta Necking	suppleant
Kjell Gustavsson	adjungerad ledamot

Revisorer har varit

aukt. revisor Peter Olofson, Finnhammars Revisionsbyrå

Revisorsuppleant har varit

aukt. revisor Bengt Beergrehn, Finnhammars Revisionsbyrå

Valberedning har utgjorts av

Sven-Erik Widing och Fara Ehteshamy

Årsstämma 2012

Ordinarie föreningsstämma hölls tisdagen den 17 april 2012.

Styrelsesammanträden

Styrelsen höll sju (7) protokollförda sammanträden.

Medlemmar och överlåtelser av bostadsrätter

Antalet medlemmar uppgick vid räkenskapsårets utgång till 58.

Bostadsrätter till följande lägenheter överläts under 2012:

B03, B010, 115, 312, 412, 515.

Sammanlagt uppgick antalet överlåtelser till sex (6), varav en överlåtelse skedde genom gåva.

Fastighet och verksamhet

Föreningen äger fastigheten Brunfisken nr 17 i Hedvig Eleonora församling.

På fastigheten finns ett bostadshus uppfört år 1942. Fastighetens taxeringsvärde är 57 217 000 kronor, varav 23 217 000 kronor är byggnadsvärde och 34 000 000 kronor är markvärde.

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt och fyra källarlokalerna med hyresrätt. Bostadsytan är 2 429 kvm och lokalytan 223 kvm, varav styrelserummet upptar 30 kvm.



Försäkring, förvaltning och fastighetsskötsel

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen har tecknat styrelseansvarsförsäkring.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastighetsägarna Stockholm AB sedan 1993-01-01.

Fastighetsskötsel och städning sköts av Ren Standard AB sedan 2006-01-01.

Personal

Föreningen har inte haft någon anställd.

Genomförda underhållsarbeten

Under 2012 renoverades fönster på våningsplan 2,1 och bv till en totalkostnad av 209 000 kr. I posten Övrigt Underhåll 77 225 kr har bokförts arvode för besiktning av balkonger 31 250 kr.

Löpande reparationer

Uppgick till totalt 103.545 kr. i vilket belopp bl.a. ingår reparation av balkonger för att eliminera säkerhetsrisker, som identifierats vid balkongbesiktning som skedde mars 2012, lagning av balkong mot Majorsgatan efter påkörning av tungt fordon (kostnaden kommer att ersättas av fordonets trafikförsäkring), reparation av dörr mot Majorsgatan och trappa ned till källaren samt reparation av tvättmaskin, nytt filter i torkfläkt, VVS åtgärd i källaren, lagningsarbete samt nytt lås i anledning av inbrott på vindsvåning plan 7 samt saneringskostnader.

Planerade underhållsarbeten

Styrelsen fortsätter planering för balkong- och fasadrenovering. Styrelsen har beslutat att arbetet skall utföras som totalentreprenad samt att konsult skall anlitas. Konsultens uppgift skall innehålla utarbetande av anbudsunderlag efter besiktning av fastigheten, utvärdering av anbud tillsammans med styrelsen, projektering av arbetet med utvald totalentreprenör samt kontroll och del- och slutbesiktning av entreprenaden. Styrelsens första åtgärd under 2013 är att inhämta anbud från ett antal konsulter. Styrelsen återkommer i separat föreningsmeddelande med mer information, efter det att konsult kontrakterats och arbetsbeskrivning upprättats.

Styrelsen har beslutat att renovera trapphuset. Renoveringen inkluderar målning av väggar och tak, betsnung av dörrar och dörrkarmar samt ledstänger och polering av golv samt installation av ny armatur på samtliga våningsplan. Styrelsen har inhämtat anbud från tre målarfirmor och en elfirma (Rhodin & Eklund, som föreningen anlitar vid ett flertal tillfällen och som är väl bekant med husets elsystem). Styrelsen kommer att inleda förhandlingar med två av målarfirmorna. Arbetet beräknas vara genomfört hösten 2013.

Lokaler

Ingen uppsägning av något hyresavtal har skett. Totalt uppgick intäkter av hyreslokaler till 196 624 kr.

Bredband/KabelTV

Avtalet med ComHem sades upp 2012-06-16. Föreningen ingick avtal med Alltele om bredbandsuppkoppling och anslutning till KabelTV. Föreningen debiteras en kostnad per månad på 5 742 kr för bredband och 4 582 kr för KabelTV. Styrelsen tog in anbud från ett antal operatörer inför uppsägningen av ComHem avtalet. Valet föll på Alltele av tre skäl: ny koppartråd med hög kapacitet, förmånlig månadsavgift samt installation av fastighetsnät Cat 6 för att kunna möta framtida internetbehov.



AllTele har tyvärr åsamkat medlemmar olägenheter speciellt vad gäller KabelTV samt styrelsen mycket extra arbete. Problemen har varit tekniska men också av administrativt slag. Styrelsen bevakar hur AllTele fullföljer sitt åtagande.

Stadgeändringar

Styrelsen föreslog vid ordinarie föreningssammanträde 2012 två stadgeändringar avseende revisor och sista datum för ordinarie föreningssammanträde. Stämman biföll styrelsens förslag och vid extra föreningssammanträde 20 november 2012 antogs ändringarna.

Ny revisor

Vid ordinarie föreningssammanträde 2011 valde stämman aukt. revisor Christer P. Andersson, PriceWaterhouseCooper. Senare under 2012 presenterade revisionsfirman ett nytt kontrakt för revisionsuppdrag; enligt kontraktet skulle arvode utgå enligt löpande räkning. Styrelsen försökte att förhandla sig till ett fast arvode, vilket misslyckades. I beaktande av risken för obefogat förhöjt revisionsarvode samt det faktum att revisorn alltsedan nuvarande styrelse tillträdde inte varit anträffbar förrän kort tid före stadgeenlig frist för kallelse till föreningsstämma beslutade styrelsen enhälligt att utse ny revisor för räkenskapsåret 2012. Styrelsens beslut fattades efter det att stadgeändring avseende val av revisor fastställdes vid extra föreningssammanträde 20 november 2012.

Föreningens hemsida

www.sbc.se/brunfisken17, i vilken kan inhämtas föreningens stadgar och ordningsregler samt årsredovisningar.

Ekonomi

Föreningens verksamhet gav under 2012 ett överskott på 64 098 kr. Likviditeten vid räkenskapsårets slut uppgick till 1 600 731 kr (behållning på föreningens sparkonto hos SBAB på 923 322 kr och behållning på föreningens avräkningskonto hos fastighetsägarna på 677 409 kr). Soliditeten uppgick till 84%. Styrelsen planerar ingen avgiftshöjning under 2013.

Resultatet av föreningens verksamhet och föreningens ekonomiska ställning per 2012-12-31 respektive 2011-12-31 framgår av bifogade resultat- och balansräkningar. tillgångar har sammanlagt avskrivits med 286 225 kr, i vilket ingår 2% avskrivning av fastighetens anskaffningsvärde och ombyggnadsvärde.

Förslag till disposition av årets resultat

I enlighet med föreningens stadgar avsätts

4% av den totala årsavgiften till fond för yttre reparation; se §9:4 i föreningens stadgar.

Styrelsen föreslår att återföring inte sker från fond för yttre underhåll.

Till stämmans förfogande står därmed följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 017 610
Årets resultat	64 098
minus överföring till fond för yttre underhåll	< 54 322 >
	1 027 386

Styrelsen föreslår att 1 027 386 kronor balanseras i ny räkning.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 852 616	1 761 054
		<u>1 852 616</u>	<u>1 761 054</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 212 043	-1 286 567
Underhåll	3	-286 225	-375 588
Avskrivningar		-268 295	-246 403
Rörelseresultat		<u>86 053</u>	<u>-147 504</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	23 256	6 665
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-45 211	-38 993
Resultat efter finansiella poster		<u>64 098</u>	<u>-179 832</u>
Resultat före skatt		<u>64 098</u>	<u>-179 832</u>
Årets resultat		<u>64 098</u>	<u>-179 832</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 517 020	8 745 213
Maskiner och inventarier	7	528 683	349 870
		<u>9 045 703</u>	<u>9 095 083</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 046 203</u>	<u>9 095 583</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	711 784	650 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	26 799	27 050
		<u>738 583</u>	<u>677 966</u>
Kassa och bank	10	923 322	901 619
Summa omsättningstillgångar		<u>1 661 905</u>	<u>1 579 585</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 708 108</u>	<u>10 675 168</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		6 339 494	6 339 494
Reservfond		181 918	181 918
Upplåtelseavgifter		464 487	464 487
Fond för yttre underhåll		917 350	863 028
		<u>7 903 249</u>	<u>7 848 927</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 017 610	1 251 764
Årets resultat		64 098	-179 832
		<u>1 081 708</u>	<u>1 071 932</u>
Summa eget kapital		<u>8 984 957</u>	<u>8 920 859</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 146 750	1 146 750
		<u>1 146 750</u>	<u>1 146 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		90 871	119 446
Skatteskulder		8 195	5 410
Övriga skulder		10 500	10 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	466 835	472 203
		<u>576 401</u>	<u>607 559</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 708 108</u>	<u>10 675 168</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panter för fastighetslån		2 460 000	2 460 000
Summa		<u>2 460 000</u>	<u>2 460 000</u>

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt över den bedömda nyttjandetiden enligt följande:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	2,00
-Ombyggnad	2,00
-Maskiner	10,00
-Bredband	10,00
-Undercentral	4,00

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

46.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012	2011
Årsavgifter	1 358 039	1 262 569
Hyror	196 624	182 966
Övriga intäkter	297 953	315 519
Summa	1 852 616	1 761 054

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	202 593	211 085
Reparationer	103 545	183 018
El	43 098	45 298
Uppvärmning	399 173	383 017
Vatten	46 338	44 599
Sophämtning	38 638	59 408
Försäkringspremier	26 249	24 340
Fastighetsavgift	79 170	75 516
Fastighetskatt	8 170	8 170
Övriga fastighetskostnader	6 410	4 950
Kabel TV	64 996	50 230
Styrelsearvoden	45 000	43 400
Sociala avgifter	14 639	10 723
Revisionsarvoden	18 625	23 375
Förvaltningsarvode	93 694	91 812
Övr externa tjänster	19 998	24 322
Övriga driftskostnader	1 707	3 304
Summa	1 212 043	1 286 567

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal

Not 3 Underhåll

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fönster	209 000	343 400
Radiatorventiler	-	32 188
Övrigt underhåll	77 225	-
	286 225	375 588

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	23 221	6 598
Ränteintäkter skattefria	35	67
Summa	23 256	6 665

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	45 211	38 993
Summa	45 211	38 993

Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
-Byggnad	11 409 909	11 409 909
Inkl stambyte år 2003 (9 459 289)		
	11 409 909	11 409 909
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 664 696	-2 436 503
-Årets avskrivning enligt plan	-228 193	-228 193
	-2 892 889	-2 664 696
Redovisat värde vid årets slut	8 517 020	8 745 213
Taxeringsvärde		
Byggnader	23 217 000	23 217 000
Mark	34 000 000	34 000 000
	57 217 000	57 217 000
Bostäder	56 400 000	56 400 000
Lokaler	817 000	817 000
	57 217 000	57 217 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar, installation bredband 2012	218 915	-
-Tvättmaskin 2009	43 100	43 100
-Undercentral 2010	347 500	347 500
	609 515	390 600
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-40 730	-22 520
-Årets avskrivning enligt plan	-40 102	-18 210
	-80 832	-40 730
Redovisat värde vid årets slut	528 683	349 870

Not 8 Övriga fordringar

Ävräkningskonto Fastighetsägarna Stockholm AB	677 409	644 575
Skattekonto	6 376	6 341
Övriga kortfristiga fordringar	28 000	-
	711 785	650 916

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förskottsbet. fast.försäkr	8 630	8 990
Svenska Störningsjouren AB	2 604	-
Fastighetsägarna	5 241	5 143
AllTele	10 324	-
ComHem	-	12 917
	26 799	27 050

Not 10 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Bank, SHB, checkkonto	-	901 619
SBAB Bank	923 322	-
	923 322	901 619

Not 11 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter +reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	6 339 494	646 405	863 028	1 251 764	-179 832	8 920 859
Disposition enligt stämmobeslut			54 322	-179 832 -54 322	179 832	
Årets resultat	-	-			64 098	64 098
Belopp vid årets utgång	6 339 494	646 405	917 350	1 017 610	64 098	
			7 903 249		1 081 708	8 984 957

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

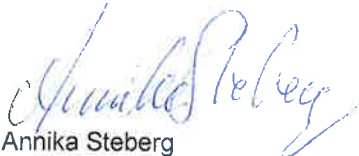
Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2012-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2011-12-31
Stadshypotek	rörligt	3,31%	1 146 750	-	1 146 750
			1 146 750	-	1 146 750

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Reservation ersättning lgh nr 4	10 800	10 800
Förutbetalda hyror och avgifter	258 682	327 939
Räntor	6 643	7 495
Res. styrelsearvode	44 000	43 000
Res. soc.avg.	13 000	10 700
El	5 527	5 746
Revisionsarvode	19 000	19 000
Utlägg	-	1 502
Fjärrvärme	63 908	45 341
Reparationer	4 390	200
Snöskottning	40 488	-
Handelsbanken	397	-
Grovsopor	-	480
	466 835	472 203

Underskrifter

Stockholm 2013-03-12

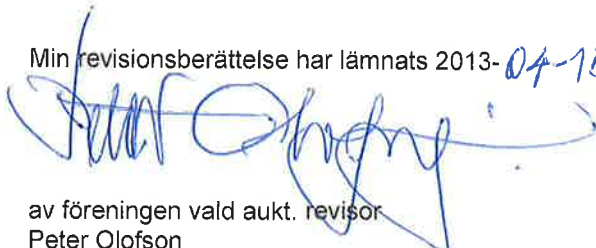

Annika Steberg


Jan Kordin


Urban Östensson


Andreas Smidestam

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-04-15.


av föreningen vald aukt. revisor
Peter Olofson